

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КРАЙНЕЙ НЕЗНАЧИТЕЛЬНОСТИ НАРУШЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕННОГО ЗАЛОГОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

С вопросом об основаниях обращения взыскания на заложенное имущество тесно связан вопрос об условиях, при которых обращение взыскания не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 54.1 Закона об ипотеке обращение взыскания не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия: 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% от размера стоимости заложенного имущества по договору о залоге; 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

В судебной практике данное правило объясняется как направленное на достижение баланса интересов сторон, паритетности в отношениях между сторонами, в том числе при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком своих обязанностей по договору, как это вытекает из конституционного принципа равенства (п. 1 ст. 19 Конституции РФ)¹, а также в том смысле, что, поскольку залог выполняет функцию стимулирования

¹ Определение КС РФ от 15.01.2009 N 243-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Трофимова Алексея Александровича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

должника к надлежащему исполнению основного обязательства, а целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении².

Презумпция крайней незначительности нарушения и его явной несоразмерности стоимости заложенного имущества в случаях, когда одновременно сумма неисполненного обязательства составляет менее 5% стоимости заложенного имущества, а период просрочки не превышает трех месяцев, была введена в ст. 348 ГК РФ, ст. 54.1 Закона об ипотеке Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество"³ (далее - Закон N 306-ФЗ). Прежняя редакция нормы п. 2 ст. 348 ГК РФ, п. 1 ст. 54 Закона об ипотеке создавала неопределенность для участников соответствующих правоотношений, поскольку определение существенности нарушения обеспеченного обязательства целиком зависело от усмотрения судов, и единого подхода в судебной практике по данному вопросу не сложилось⁴. Действующая редакция п. 2 ст. 348 ГК РФ, п. п. 1, 3 ст. 54.1 Закона об ипотеке, увеличивая определенность правового положения сторон, в то же время не лишает залогодателя права доказывать незначительность нарушения и явную несоразмерность требований залогодержателя при ином соотношении суммы неисполненного обязательства и стоимости заложенного имущества, а также ином периоде

² См.: Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В.В. Андропов, К.П. Беляев, Б.М. Гонгалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011 (автор комментария к ст. 348 - Л.Ю. Михеева).

³ Российская газета. 2008. 31 дек. (N 267).

⁴ Примером в этом плане служит Постановление Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 N 4836/11 N А41-43525/09.

просрочки⁵ (как и не лишает залогодержателя права доказывать обратное).

Из сформулированной в подп. 1 п. 2 ст. 348 ГК РФ, п. 1 ст. 54.1 Закона об ипотеке презумпции не ясно, что следует понимать под "суммой неисполненного обязательства" - всю сумму обеспеченного залогом долга или лишь его просроченную часть. В случае предъявления кредитором требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства при обращении взыскания на заложенное имущество (что, как правило, и происходит на практике⁶) нормы подп. 1 п. 2 ст. 348 ГК РФ, абз. 3 п. 1 ст. 54.1 Закона об ипотеке утрачивают практический смысл: формально отказ в обращении взыскания в связи с крайней незначительностью и явной несоразмерностью допущенного нарушения возможен, если не доказано иное, лишь в случаях, когда основное обязательство исполнено на 95% и более (либо требование о досрочном исполнении основного обязательства кредитором не предъявлено).

Понятие "сумма неисполненного обязательства" для целей определения ее соразмерности стоимости предмета залога в судебной практике по делам об обращении взыскания на заложенные гражданами жилые помещения трактуется по-разному⁷. Согласно первому подходу под такой суммой суды понимают лишь сумму просрочки, а не всю сумму предъявленного к досрочному исполнению требования. При этом в некоторых делах суды, опираясь на правовую позицию Конституционного Суда РФ (далее также - КС РФ), выраженную в Определении КС РФ N 243-О-О (а также в Определении КС РФ от 16.04.2009 N 331-О-О), отказывали не только в обращении взыскания на заложенное жилое помещение, но и в досрочном

⁵ Примером этому может служить Кассационное определение Ростовского областного суда от 12.03.2012 по делу N 33-2966/12, которым было оставлено без изменения решение Новочеркасского городского суда Ростовской области от 28.12.2011 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Ярким примером такой позиции может служить Апелляционное определение Верховного суда Республики Адыгея от 14.07.2017 N 33-1190/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ См.: Определение ВС РФ от 19.05.2015 N 117-КГ15-5 // СПС «КонсультантПлюс».

взыскании суммы основного долга⁸, взыскивая лишь просроченную часть задолженности по кредиту. Так, в одном из дел суд, отказывая в иске о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на жилой дом, указал: "...рассмотрение в судебном порядке требования кредитора, заявленного на основании пункта 2 статьи 811 ГК РФ, не предполагает его безусловный характер и должно учитывать наличие последствий такого нарушения... ссылка истца на наличие оснований для обращения взыскания на заложенное имущество не принимается во внимание апелляционной коллегией, поскольку при определении значительности размера допущенных нарушений истец исходит из суммы всей задолженности, взыскиваемой досрочно"⁹. В другом подобном деле суд посчитал, что просроченная задолженность по кредиту значительно меньше 5% от стоимости заложенного жилого помещения, так как "остаток основного долга, срок платежа по которому не наступил, не может учитываться при определении суммы неисполненного обязательства, поскольку размер досрочно взыскиваемой истцом суммы нельзя расценить как сумму неисполненного обязательства на момент рассмотрения дела"¹⁰. Еще в одном подобном деле, где, по утверждению кредитора, размер неисполненных обязательств почти в 9 раз превысил установленный законодательством порог в 5% от стоимости предмета ипотеки, суд, отказывая в иске, указал, что сумма неисполненного обязательства (просроченная ссудная задолженность) является незначительной по отношению к стоимости предмета ипотеки¹¹.

В ряде дел суды, придерживающиеся первого подхода, отказывали в

⁸ См., например: Ульяновского областного суда от 17.03.2015 N 33-635/2015; решения Волжского городского суда Волгоградской области от 07.12.2016 N 2-8855/2016, Шатурского городского суда Московской области от 09.12.2016 N 2-3256/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ См.: Апелляционное определение Верховного суда Республики Алтай от 25.12.2013 N 33-943 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ См.: Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 15.09.2015 N 33-8846/2015 // СПС «КонсультантПлюс».

¹¹ См.: Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 17.03.2015 N 33-635/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

обращении взыскания на заложенное жилое помещение, но удовлетворяли требование о взыскании всей суммы долга¹². В одном из таких дел суд указал, что из буквального содержания положений ст. 348 ГК РФ и ст. 54.1 Закона об ипотеке следует, что под неисполненным (нарушенным) обязательством, обеспеченным залогом, понимается размер текущей задолженности по договору¹³. В другом деле общий размер задолженности ответчиков составлял 684 448 руб. 92 коп., в ходе рассмотрения дела ответчиками было произведено частичное погашение задолженности в размере 429 408 руб. 50 коп. Суд взыскал основной долг (222 888 руб. 99 коп.) и неустойку, но отказал в обращении взыскания на заложенную квартиру, указав, что просроченная задолженность ответчика на момент вынесения решения суда (32 151 руб. 43 коп.) составляет менее 5% от стоимости предмета ипотеки, рыночная стоимость заложенного имущества по заключению судебного эксперта составляет 1 409 тыс. руб. Кроме того, примечательно, что, по мнению суда, период просрочки исполнения кредитного обязательства с учетом перечисленных истцу денежных средств на момент вынесения решения суда не превышал трех месяцев¹⁴. Еще в одном из дел суд удовлетворил требование о досрочном взыскании суммы задолженности, но отказал в удовлетворении требований о расторжении кредитного договора и обращении взыскания на заложенную квартиру, указав, что "сумма неисполненного обязательства (просроченная ссудная задолженность в размере 10 674 долл. США) крайне незначительно превышает 5% от стоимости предмета ипотеки, в связи с чем, допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен

¹² См., например: Хабаровского краевого суда от 04.12.2015 N 33-7349/2015; решения Абаканского городского суда Республики Хакасия от 06.12.2016 N 2-9155/2016 и Ингодинского районного суда г. Читы от 05.04.2016 N 2-305/2016.

¹³ См.: Апелляционное определение Мурманского областного суда от 22.10.2014 N 33-3044-2014.

¹⁴ См.: Апелляционное определение Самарского областного суда от 12.11.2014 N 33-10728/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

стоимости заложенного имущества"¹⁵. В другом деле суд, отказывая банку в обращении взыскания на заложенный жилой дом и земельный участок, указал: "...текущий остаток основного долга, срок платежа по которому не наступил, не может учитываться при определении суммы неисполненного обязательства, поскольку размер досрочно взыскиваемой истцом суммы нельзя расценить как сумму неисполненного обязательства на момент рассмотрения дела. Таким образом, учитывая, что вся задолженность по просроченным платежам погашена, совокупность условий, при которых обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, нашла свое подтверждение".¹⁶

Между тем нередко суды придерживаются другого, формального, подхода, рассматривая в качестве суммы неисполненного обязательства всю сумму предъявленного к досрочному исполнению требования, что, как правило, приводит к удовлетворению заявленных требований¹⁷. Так, например, в одном из дел суд удовлетворил заявленные требования о взыскании суммы задолженности в размере 272 560 руб. и обращении взыскания на заложенную квартиру, отметив, что исходя из анализа ст. 54.1 Закона об ипотеке под неисполненным обязательством понимается вся взыскиваемая сумма задолженности, а не просроченная задолженность.

Следует отметить, что нормы о крайней незначительности и явной несоразмерности как условиях для отказа в обращении на заложенное имущество не являются особенностью исключительно российского правопорядка. Похожие нормы существуют и в зарубежном законодательстве. Например, в Германии Законом об ограничении рисков¹⁸, вступившим в силу 19 августа 2008 г., были внесены изменения в Германское

¹⁵ См.: Апелляционное определение Московского областного суда от 02.07.2014 N 33-8665/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

¹⁶ Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 07.10.2015 N 33-9259/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

¹⁷ См.: Определения Ленинградского областного суда от 05.03.2015 N 33-1241/2015 и Приморского краевого суда от 08.06.2016 N 33-187/2016; решение Одинцовского городского суда Московской области от 25.11.2016 N 2-10909/2016.

¹⁸ www.bundestag.de.

Гражданское Уложение (далее - ГГУ), в соответствии с которыми по обеспеченному залогом недвижимости потребительскому договору займа (кредита), по которому возврат суммы займа (кредита) осуществляется периодическими платежами, залоговый кредитор не может досрочно истребовать всю сумму займа (кредита) прежде, чем должником будет допущено не менее двух просрочек на сумму не менее 2,5% от суммы займа (кредита), а также прежде, чем кредитор предоставит должнику двухнедельный срок для уплаты просроченной части долга с предупреждением о том, что в случае неуплаты вся сумма долга будет истребована досрочно¹⁹.

Разница между положениями п. 1 ст. 54.1 Закона об ипотеке, п. 2 ст. 348 ГК РФ и положениями § 498 и 503 ГГУ заключается в следующем. Во-первых, соответствующие положения ГГУ направлены на защиту потребителей. Во-вторых, они установлены применительно к договорам потребительского кредита (займа), обязательства по которым исполняются периодическими платежами. В-третьих, указанные положения ГГУ дифференцированы в зависимости от вида договора потребительского кредита (займа): различная величина просрочки признается значительной для договоров, обеспеченных и не обеспеченных залогом недвижимости, а также в зависимости от срока, на который заключен договор. В-четвертых, в ГГУ установлена специальная гарантия для заемщиков по договорам потребительского кредита (займа): кредитор может расторгнуть договор и потребовать досрочного возврата всей суммы долга только при условии, что заемщик не погасил просроченную задолженность в течение двух недель после получения соответствующего предупреждения. В-пятых, в отличие от российского правила о том, что для отказа в обращении взыскания необходимо наличие обоих условий (размер неисполненного обязательства составляет менее 5% стоимости предмета залога и период просрочки составляет менее трех месяцев), по ГГУ, наоборот, для расторжения

¹⁹ <https://www.loc.gov/law/help/reports/pdf/2009-02248%20final%20report.pdf>.

кредитором договора потребительского кредита (займа) необходимо наличие обоих установленных законом критериев (не менее двух допущенных должником просрочек на сумму не менее 2,5% от суммы займа). Наконец, соответствующие критерии в ГГУ сформулированы в качестве императивного правила, в то время как российские критерии крайней незначительности и явной несоразмерности установлены в качестве презумпции.

В связи со сказанным в качестве недостатка действующей редакции п. 2 ст. 348 ГК РФ, п. п. 1, 3 ст. 54.1 Закона об ипотеке можно отметить, что в них не проводится какой-либо дифференциации в зависимости от вида обеспечиваемого залогом обязательства и предмета залога, субъектов залогового правоотношения и обеспечиваемого залогом обязательства: по закону критерии крайней незначительности и явной несоразмерности одинаково применяются как к отношениям с участием граждан-потребителей, так и к отношениям, должниками в которых выступают юридические лица и индивидуальные предприниматели, независимо от того, какое имущество выступает предметом залога. Предоставление подобной защиты не всегда соответствует интересам осуществляющих предпринимательскую деятельность субъектов имущественного оборота, а интересы граждан по потребительским (включая ИЖК) кредитам данные нормы в их нынешнем виде защищают далеко не всегда.

В свете изложенного высказанная в юридической литературе²⁰ идея отказаться от критерия явной несоразмерности при определении оснований отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, на наш взгляд, не может быть поддержана в предложенном виде, поскольку ее реализация привела бы фактически к установлению запрета обращать взыскание на заложенное имущество ранее истечения трех месяцев с момента просрочки. Подобный запрет представляет собой самостоятельную гарантию защиты прав заемщиков, которая за рубежом применяется, как правило, к залогоу,

²⁰ См.: Мочалова В.А. Указ. соч. С. 13, 74 - 79.

обеспечивающему потребительский кредит (в первую очередь ипотечный жилищный кредит). Установление такого запрета, на наш взгляд, является оправданным применительно к договорам потребительского кредита (займа) и должно распространяться не только на требование об обращении взыскания на заложенное имущество, но и на требование о досрочном взыскании суммы кредита (займа).

Запрет обращения взыскания при незначительности нарушения обеспеченного залогом обязательства и явной несоразмерности требований залогодержателя стоимости предмета залога, полагаем, должен быть дифференцирован. По общему правилу этот запрет, на наш взгляд, должен применяться лишь в тех случаях, когда залогодержатель при обращении взыскания действует недобросовестно.

Когда залогом обеспечиваются обязательства, исполняемые периодическими платежами, на практике данный запрет легко может быть обойден путем предъявления требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства. Поэтому в отношениях по потребительскому кредиту, обеспеченному залогом принадлежащего гражданам жилья, незначительность нарушения обеспеченного обязательства и/или явная несоразмерность требований залогодержателя стоимости предмета залога должны быть основанием для запрета залогодержателю предъявлять требование о досрочном исполнении обеспеченного обязательства. До тех пор пока такой запрет не будет предусмотрен законом, судам при оценке соразмерности требований залогодержателя стоимости заложенного жилого помещения следует, руководствуясь принципом добросовестности, определять размер требований залогодержателя без учета последствий предъявления залогодержателем требования о досрочном исполнении обеспеченного обязательства.

В соответствии с п. 3 ст. 348 ГК РФ, п. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке, если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого

периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, т.е. при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна. Данная норма обоснованно рассматривается в судебной практике²¹ и в юридической литературе²² в качестве правила, специального по отношению к п. 2 ст. 348 ГК РФ, п. п. 1, 3 ст. 54.1 Закона об ипотеке. Применение этого правила к потребительским кредитам, обеспеченным ипотекой принадлежащего гражданам жилья, встречается на практике²³: суды приходят к выводу, что незначительность допущенного должником нарушения, а также факт погашения заемщиками просроченной части задолженности к моменту рассмотрения дела судом²⁴ не имеют правового значения, если просрочка имела место более трех раз в течение 12 месяцев. Так, например, апелляционный суд отклонил довод заемщика о том, что он внес денежные средства в погашение образовавшейся просроченной задолженности, оставил в силе решение районного суда о досрочном взыскании суммы займа и обращении взыскания на заложенную квартиру на том основании, что имело место отсутствие платежей более трех раз в

²¹ См., например: Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 14.08.2007 N Ф04-5313/2007(36879-A75-30), от 24.06.2008 N Ф04-3652/2008(6643-A70-30) N A70-4302/2007 // СПС «КонсультантПлюс».

²² См.: Бевзенко Р.С. Новое в законодательстве о залоге // Вестник ВАС РФ. 2009. N 3. С. 121; Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: Вопросы теории и практики; Рассказова Н.Ю. Залог движимого имущества // Меры обеспечения и меры ответственности в гражданском праве: Сб. ст. / Рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2010.

²³ См.: Кассационное определение Верховного Суда Удмуртской Республики от 29.09.2010 N 33-3201; Определение Ульяновского областного суда от 18.08.2009 (номер дела не указан); решения Центрального районного суда города Тольятти от 27.04.2015 N 2-1283/2015 и от 19.09.2016 N 2-5658/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁴ См.: Апелляционные определения Новосибирского областного суда от 04.02.2014 N 33-842/2014, Пермского краевого суда от 21.03.2016 N 33-2777/2016, от 01.02.2017 N 33-247/2017, Кассационное определение Самарского областного суда от 26.04.2011 N 33-3404 // СПС «КонсультантПлюс».

течение 12 месяцев²⁵.

Просрочка по ИЖК зачастую допускается по независящим от заемщиков причинам и иногда может быть погашена ими, но формальное, механическое применение норм п. 3 ст. 348 ГК РФ, п. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке ведет к лишению граждан жилья в ситуациях, когда этого можно избежать. На наш взгляд, указанные нормы вообще не следует применять к кредиту (займу), обеспеченному ипотекой принадлежащих гражданам жилых помещений: факт наличия более чем трех просрочек в течение года не должен исключать проверку судом значительности допущенного заемщиком нарушения на момент разрешения спора. В рамках же действующего законодательства применение этих норм к потребительскому кредиту, обеспеченному ипотекой принадлежащего гражданам жилья, допустимо, на наш взгляд, лишь в случаях, когда систематическое нарушение сроков внесения периодических платежей допущено по вине заемщика.

²⁵ См.: Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 04.02.2015 N 33-774/2015.